



**-ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN-**

- ===== Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenzen
- überbaubare Grundstücksfläche
- Baulinien
- katasteramtliche Grundstücksgrenzen
- vorhandene Bebauung
- MI Mischgebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- 0,6-0,4 z.B. Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 1,1 z.B. Geschossflächenzahl (GFZ)
- I-IV z.B. Zahl der Vollgeschosse als Mindest-u.Höchstgrenze
- II z.B. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II z.B. Zahl der Vollgeschosse zwingend
- g- Geschlossene Bauweise
- o- Offene Bauweise
- b- Besondere Bauweise (siehe schriftl. Festsetzung)
- Stellung der Gebäude mit Hauptfirstrichtung
- Nebenfirstrichtung (Zwischengebäude)
- E Erhaltenswerte Gebäude
- Straßenverkehrsflächen
- öT Ga öffentliche Tiefgarage
- Private Grünfläche
- Erhaltenswerte Bäume
- Anpflanzung von Bäumen
- Grenze des Bebauungsplanes Nr 34/A

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BBauG**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BBauG)**
    - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**  
MI - zulässig sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen; Ausnahmen gem. Abs. 3 werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
    - Besonderes Wohngebiet gem. § 4 a BauNVO**  
WB - zulässig sind die unter § 4 a Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO genannten Nutzungen. Ausnahmen gem. Abs. 3 werden nicht zugelassen.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BBauG)**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse (§ 10 BauNVO), die Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO) sowie durch Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) bestimmt. Bei der Grund- und Geschossflächenzahl handelt es sich um Höchstwerte (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Die tatsächliche Ausnutzungshöhe wird durch die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Zahl der Vollgeschosse begrenzt.
  - Die Grund- und Geschossflächenzahl**  
Im MI-Gebiet wird die GRZ mit maximal 0,5 festgesetzt. Die Überschreitung des Höchstwertes nach § 17 Abs. 1 BauNVO erfolgt in Anlehnung an § 17 Abs. 9 BauNVO. Für unterirdische Stellplätze und Garagen ist § 21 a BauNVO anwendbar, jedoch nur als der Vollgarage, die die tatsächliche Geschossfläche das 1,5-fache der Grundstücksfläche nicht überschreitet.
  - Zahl der Vollgeschosse**  
Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem städtebaulichen Erfordernis zu bestimmen. Die Höchstgrenze der Vollgeschosse ist durch die Höhenbegrenzung festgelegt. Die Höhenbegrenzung ist durch die Höhenbegrenzung festgelegt. Die Höhenbegrenzung ist durch die Höhenbegrenzung festgelegt.
  - Die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO) begrenzt. Die nichtüberbaubaren Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Dies gilt nicht für die für die Zufahrt zu den Gebäuden im Bereich des Mischgebietes (MI) sowie für erforderliche Verkehrsflächen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Nebenflächen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern in Plan nichts anderes dargestellt ist.
  - Die Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)**  
Die jeweiligen städtebaulichen Zielsetzung entsprechend ist offene, geschlossene aber auch besondere Bauweise zulässig. Bei der besonderen Bauweise sind die besonderen Bauweise der die Gebäude einseitig auf der Grundstücksgrenze stehen. Die Baulinien bestimmen die Stellung der straßenseitigen Hauptgebäude.
  - Traufhöhen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)**  
Für die Traufhöhen werden folgende Traufhöhen als Höchstgrenze festgesetzt:  
1. bei eingeschossiger Bauweise = 4,50 m  
2. bei zweigeschossiger Bauweise = 6,50 m  
3. bei dreigeschossiger Bauweise = 9,25 m  
Die Höhenlage der Erdgeschoßebene (OK, Fußboden) in Bezug auf die Gehsteigkante bzw. Oberkante Gebäude wird nach oben wie folgt begrenzt:  
Mehrfamilienhäuser = 1,20 m  
Ein- und Zweifamilienhäuser und = 0,80 m  
Reihenhäuser = 0,15 m
  - Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. Nr. 3 BBauG und § 12 BauNVO)**  
Der erforderliche Bedarf an Stellplätzen richtet sich nach der Stellplatzsetzung der Stadt Langen. Die Unterbringung ist auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. In den Mischgebieten ist die Unterbringung in Tiefgaragen anzustreben.
  - Energetischer (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG)**  
Im gesamten Planungsgebiet ist bei Neubaumaßnahmen Gas als Energieträger zu verwenden. Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind nicht zugelassen, Öl nur in begründeten Ausnahmefällen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Erdwärme sind allgemein zulässig, sofern sie nicht verunstaltet oder störend wirken.
  - Grünpflanzliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BBauG)**  
Für Bäume, die in der Zeichnung als erhaltenswert oder als Neupflanzung gekennzeichnet sind, gilt ein Erhaltungs- bzw. Pflanzgebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG.
  - Örtliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)**  
Im Plan sind die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Im Bereich der Rheinstraße ist die bestehende Aufgliederung der Verkehrsfläche dargestellt.
  - Erhaltung baulicher Anlagen (§ 32 b BBauG)**  
Die Gebäude Rheinstraße 9 und Fahrgasse 23 haben geschichtliche und ortsbildende Bedeutung. Die Genehmigung für den Neubau von Hochhäusern aus diesem Grunde versagt oder unter Auflagen erteilt werden.
- B. FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT**
- Dachformen**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 30-45° (alter Teilung) zulässig. Pultdächer sind nur ausnahmsweise zulässig. Bei Garagen und untergeordneten Nebenbauten können Ausbauten zugelassen werden. Bei Hausgruppen und geschlossener Bebauung sind die Dachneigungen benachbarter Häuser aufeinander abzustimmen. Hauptfirstrichtung ist an dem städtebaulich wichtigen Stellen im Plan festgesetzt. Dachgauben und Dachschichten dürfen ein Drittel der Traufhöhe nicht überschreiten und müssen sich optisch dem Dach unterordnen.  
Eine Verlängerung der Außenwand im Dachgeschoss (Knie-Deck) kann als Ausnahme bis zu 20 cm über die Trauf-Decke zugelassen werden, wenn dadurch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht überschritten wird.
  - Außenanlagen**  
Die im Plangebiet vorhandenen Einfriedigungen aus Natursteinmauerwerk sollen erhalten bleiben. Für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen gelten über die Festsetzungen unter Nr. 11, 2 und 11, 3 hinaus die Baumschutzsatzung der Stadt Langen vom 14.04.1980 und die Stellplatzsatzung vom 01.09.1981.  
BBauG Bundesbaugesetz  
BauNVO Baunutzungsverordnung

**STADT LANGEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 27/1**

**1. ÄNDERUNG IM BEREICH  
DER RHEINSTRASSE UND  
NÖRDL. DER DIEBURGER STR.**

M 1:500

ES WIRD BESCHNITTEN, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER ÜBEREINSTIMMEN.

OFFENBACH, DEN 25.10.84 DER MAGISTRAT

AUFGESTELLT GEM. § 2 ABS. 1 BBauG DURCH BESCHLUSS DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG VOM 27.8.1981 DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE IN DER LANGENER ZEITUNG AM 18.9.1981 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.

LANGEN, DEN 25.10.84 DER MAGISTRAT

BÜRGERBETEILIGUNG DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER GEM. § 2a BBauG ERFOLGTE AM 18.4.1983 DURCH ÖFFENTLICHE DARLEGUNG UND ANHÖRUNG.

LANGEN, DEN 25.10.84 DER MAGISTRAT

OFFENGELEGT GEM. § 2 ABS. 6 BBauG IN DER ZEIT VOM 12.3.84 BIS 24.4.84 NACH VORANGEGANGENER ÖFFENTLICHER BEKANNTMACHUNG AM 2.3.83

LANGEN, DEN 25.10.84 DER MAGISTRAT

BESCHLOSSEN ALS SATZUNG GEM. § 10 BBauG VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 20.9.84 NACH ANHÖRUNG DER NACHBARGEMEINDEN UND DER TRÄGER ÖFFENTLICH BELANGEN.

LANGEN, DEN 25.10.84 DER MAGISTRAT

GENEHMIGT GEM. § 11 BBauG MIT VEREINIGUNG VOM 16.1.1985 AZ V3-34-61d 04-01 MIT AUSNAHME SACHL. TEILE UND AUFLAGEN DARMSTADT, DEN 16.1.1985

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IA ROHRMANN

Von der Genehmigung ausgenommen Festsetzungen Beschlüssen durch Siv-Beschluss vom 30.5.1985

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 12 BBauG AM 28.6.1985 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.

DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM 29.6.1985 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN UND LIEGT MIT BGRÜNDUNG ZU JEDERMANNS EINSICHT WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN IM STADTBAUAM BEREIT.

LANGEN, DEN 29.6.1985 DER MAGISTRAT

ERSTER STADT

ORIENTIERUNGSPLAN

STADTBAUAM STADTPLANUNGSABTEILUNG

LANGEN, DEN 5.1.1984

DER MAGISTRAT DER STADT LANGEN

1. ÄNDERUNG IM BEREICH DER RHEINSTR. U. NÖRDL.-DIEBURGER STR.

B-PL. 27/1

LANGEN, DEN 5.1.1984